

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Wonen in de Ooij, 20 Hoevewoningen

Ooij

VERSIE 1.3

30 september 2026

Inhoudsopgave

1. PROJECTGEGEVENS	3
Partijen.....	3
2. ALGEMEEN	4
Technische omschrijving.....	4
Maatvoering	4
Energie label	4
Houten woning.....	4
Algemene omschrijving CLT	5
Koperopties.....	5
Vrij op naam (V.O.N.).....	5
Opleveringsprognose	6
Huisvuilophaalvoorzieningen	6
Uw huidige woning	6
Mandeligheid.....	6
Verzekeringen	6
BENG.....	7
3. BOUWTECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	8
Peil van de woning	8
Grondwerk	8
Terreininrichting	8
Riolering.....	9
Fundering.....	9
Vloeren.....	9
Plafonds	9
Wandconstructies.....	9
Dakconstructie	10
Staalconstructie	10
Berging.....	10
Buitgevels	10
Kozijnen, ramen en deuren	10
Beglazing	10
Trappen en hekwerken	10
Hang- en sluitwerk	11
Wandafwerking	11
Tegelwerken	11
Dekvloeren.....	11
Vensterbanken.....	11
Keuken.....	12
Zonwering	12
Schilderwerk	12
Klimaatinstallatie	12
Waterinstallatie	13
Ventilatievoorzieningen	13
Elektrische installatie.....	14
Schoonmaken en opleveren	14
4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	15
5. AFWERKSTAAT	16

1. PROJECTGEGEVENS

In deze technische omschrijving vindt u een nauwkeurige omschrijving van de woning. Daarnaast treft u algemene informatie aan over de aankoop van de woning.

Partijen

Verkoopteam:

Schipper Bosch B.V.

Uraniumweg 23-E
3812 RJ, Amersfoort

Makelaar:

Hans Janssen Makelaars Nijmegen

Sint Canisiussingel 19 H
6511 TE Nijmegen

Ontwikkelaar:

Schipper Bosch Vastgoedprojecten B.V.

Postbus 1292
3800 BG, Amersfoort

Architect:

Studio Ard Hoksbergen

Krelis Louwenstraat 1F05
1055 KA Amsterdam

Aannemer:

Karbouw v.o.f.

Beeldschermweg 3
3821 AH, Amersfoort

Terreininrichting:

VIC Activating Landscapes

Uraniumweg 20
3812 RK, Amersfoort

Houtbouw:

Treetek

Westervoortsedijk 73
6827 AV, Arnhem

2. ALGEMEEN

Technische omschrijving

Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO). Het doel van deze TO is u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze wordt opgebouwd. Daarnaast maakt deze TO, samen met de verkooptekeningen, onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst (AO). Bij het ondertekenen van de AO wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Deze TO is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect en de adviseurs. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, welke voortvloeien uit eisen van o.a. de constructeur, overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerking, zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, uiterlijk en de waarde. De op tekening aangegeven maten en ingetekende situaties, installaties en dergelijke zijn "circa" of globaal en hebben geen bewijskracht. De op tekening aangegeven inrichtingen, zoals meubilair, losse kasten en apparaten behoren niet tot de levering. De perspectieftekeningen zijn "Artist Impressions" en dus niet bindend. De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de in de tekeningen aangegeven informatie.

Het Besluit Bouwwerken leefomgeving omschrijft aan welke eisen en regelgeving woningen moeten voldoen. Hierin worden echter begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer niet gehanteerd, maar wordt er gesproken over onder andere verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimte en verkeersruimte. In deze technische omschrijving wordt de terminologie van het Bbl gehanteerd, welke als volgt gelezen dient te worden:

Ruimte omschrijving	Begrip Bouwbesluit
Woonkamer, keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer/Doucheruimte	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/Bijkeuken	Bergruimte
Techniek/Trapkast	Technische ruimte

Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten in millimeters of centimeters en zijn tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering etc. In verband met de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering, materialen en dergelijke kunnen er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat de binnenmaten kunnen afwijken bij het bestellen/plaatsen van de keukens, kasten etc.

Energie label

Het energielabel geeft weer hoe energiezuinig de woning is, waarbij klasse A++++ het meest energiezuinig is en klasse G het minst energiezuinig is. Het energielabel is een document waarin deze betreffende kenmerken beschreven staan. De woning voldoet aan de nieuwste eisen en heeft conform het voorlopige energielabel klasse A+++.

Het energielabel bij verkoop is een voorlopig energielabel. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw woning.

Houten woning

Schipper Bosch hecht veel waarde aan duurzaamheid en heeft daarom gekozen voor een duurzame bouwmethode. Traditionele bouwmaterialen, zoals beton, stoten tijdens de productie grote hoeveelheden CO₂ uit. Om de milieubelasting van uw woning te beperken, is ervoor gekozen om deze met duurzaam hout te realiseren. Hout is een milieuvriendelijk alternatief omdat het, mits duurzaam beheerd, geoogst kan worden zonder schade aan de natuur. Hout produceert zichzelf als het ware onder invloed van zonlicht, warmte en voedingsstoffen. Daarnaast slaat hout CO₂ op gedurende de levensduur. Hout heeft zelfs een positief effect op een gezond binnenklimaat vanwege de ademende eigenschappen die het van nature heeft. Het hout in uw woning bestaat grotendeels uit Cross Laminated Timber (CLT), oftewel kruislaags verlijmd hout. Een veilige en bewezen manier van bouwen. Concreet betekent dit dat de dragende wanden, verdiepingsvloeren en buitenkozijnen van uw woning in hout worden uitgevoerd.

Algemene omschrijving CLT

Het CLT-hout 'leeft' en werkt gedurende het hele jaar door te krimpen en uit te zetten. De luchtvochtigheid en de temperatuur zijn hierop van invloed. Het CLT zal op sommige plekken gaan scheuren en kraken. Dit doet niets af aan de constructieve stijfheid, maar is visueel zichtbaar en hoorbaar.

De optimale luchtvochtigheid in een woning ligt tussen de 40 procent en 60 procent luchtvochtigheid. Bij normaal gebruik, voldoende ventilatie en een gemiddelde kamertemperatuur is dit eenvoudig te realiseren. Bij een te lange periode van lage luchtvochtigheid kan het zijn dat u moet werken met een luchtbevochtiger om extreme krimpscheuren te voorkomen.

Kleine scheurtjes kunnen ontstaan in de winter tijdens het stoken, u hoeft de scheurtjes niet op te vullen of weg te werken aangezien deze vanzelf weer sluiten als de relatieve luchtvochtigheid op niveau is tussen de 40% en 60%. Vermijd te hoge kamertemperaturen welke kunnen optreden wanneer een huis leeg staat (vakantie, voor verhuizing) door onvoldoende zonwering, minimale ventilatie of slecht ingeregeld verwarmingssysteem. Dit voorkomt extreme scheurvorming. De scheuren zullen in de winter weer krimpen. De scheuren zijn zichtbaar in de laatste lamel, dit heeft geen gevolgen voor de constructie.

Schilderen of bewerken van de CLT-plafonds (onbehandeld hout) kan met een verf of coating met dampdoorlatende eigenschappen, anders gaat de vochtregulerende werking verloren. Het behandelen van de CLT-plafonds met een dekkende kleur kan door de werking van het hout scheurvorming en de houtstructuur zichtbaar maken.

Het CLT is onderhevig aan verkleuring door uv-licht. Deze uv-straling zorgt ervoor dat het hout gaat verkleuren. Des te meer uv-straling er in de woning binnentreedt, des te sterker zal er verkleuring optreden. De verkleuring is te behandelen met een uv-lak of coating. Dit zal de mate van verkleuring vertragen en de werking is vergelijkbaar met een zonnebrandbescherming. Hiervoor kunt u contact opnemen met een schilder of verfspecialist.

Bij CLT is de geluidsisolatie bij lage tonen beduidend minder dan bij steenachtige bouw. Dat geldt voor zowel contactgeluid tussen verdiepingvloeren onderling als installatiegeluid. Ondanks dat het ontwerp voldoet aan alle wet- en regelgeving, kunnen bewoners meer trillingen ervaren dan bij steenachtige bouw.

Vanwege de materiaaleigenschappen van HSB (houtskeletbouw) en CLT kunnen specifieke koperswensen wellicht niet gerealiseerd worden zonder aanvullende voorzieningen. Onze kopersbegeleider zal u daarin kunnen adviseren en de mogelijkheden met u bespreken.

Koperopties

Het startbouwbesluit van uw woning is vooraf genomen, zonder te wachten op een benodigd voorverkooppercentage. Dit geeft u als koper de zekerheid dat uw nieuwe woning gebouwd gaat worden. De woning bestaat voor een groot deel uit onderdelen die vooraf in de fabriek gemaakt worden. Deze prefabricage zorgt ervoor dat bepaalde keuzes, zoals bijvoorbeeld de plattegrondindeling, in een vroeg stadium door ons zijn gemaakt. Hierdoor zijn er weinig koperopties mogelijk. In de 'Wegwijzer koperopties' zijn de mogelijkheden tot de sluitingsdatum omschreven.

Vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "vrij op naam" (VON) verkocht. VON wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de KO zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering-/eigendomsakte.
- BTW (thans 21%). Eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.
- De kosten van kadastrale inmeting.
- De grondkosten.
- De bouwkosten.
- Het adviseurshonorarium.
- De verkoopkosten.
- De gemeentelijke leges.
- De aanlegkosten t.b.v. water, elektra, CAI en/of glasvezel.
- Energielabel.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de KO inbegrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluit-, taxatiekosten, etc.).
- Notariskosten voor de hypotheekakte.
- Aansluitkosten voor de levering van water, elektra, CAI en/of glasvezel.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren, zoals de weersomstandigheden en beschikbaarheid van materiaal, materieel en capaciteit. Hierom moeten wij een slag om de arm houden en een prognose hanteren bij het noemen van de opleverdatum. Naarmate de bouw vordert, kunnen wij met meer zekerheid de prognose afgeven. Circa twee weken voor de oplevering ontvangt u een bericht van ons voor de voorschouw en de oplevering van uw woning.

Huisvuilophaalvoorzieningen

In overleg met de gemeente is de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil bepaald. In de wijk zijn ondergrondse inzamelbakken aanwezig voor alle woningen. Iedere woning krijgt nog wel zijn eigen gft-container. De ondergrondse containers betreffen een pilotproject van de gemeente, dat 2 jaar na oplevering van de laatste woning ingaat.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van uw bestaande woning variabel van de oplevering van uw nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan voorzichtig om te gaan met de opzegging hiervan. Het moment dat u van ons het bericht inzake de voorschouw ontvangt, kunt u gebruiken om definitieve afspraken te maken ten aanzien van uw huidige woning.

Mandeligheid

Met de aankoop van uw woning wordt u ook mede-eigenaar van een aangrenzend mandelig gebied. Een mandelig gebied is een gedeeld perceel (bijvoorbeeld een binnenterrein, parkeerplaats of pad) dat gemeenschappelijk eigendom is van de omliggende woningeigenaren. In het inrichtingsplan alsmede de akte van mandeligheid staan zaken over de inrichting, riolering, verlichting en onderhoudsverantwoordelijkheid (VvE) van deze gezamenlijke grond vermeld. Mandeligheid is een bijzondere vorm van mede-eigendom, geregeld in de notariële akte. Deze notariële akten zijn onlosmakelijk verbonden met uw woning.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. laten uitvoeren, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

BENG

Per 1 januari 2021 gelden er nieuwe eisen voor de energieprestatie van uw woning. De energieprestatie wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding van het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TOjuli (Temperatuur Overschrijdingsindicator voor referentiemaand juli). Omdat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor uw woning na 1 januari 2021 heeft plaatsgevonden, gelden deze nieuwe eisen.

Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw woning gemiddeld aan energie nodig, om de woning comfortabel te houden, gedurende het hele jaar.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden: hoeveel fossiele energie heeft uw woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1-eisen, plus de behoefte aan warmwater en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet tegen gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

TO-juli = de Temperatuur Overschrijdingsindicator voor de referentiemaand juli. Deze eis is erop gericht om het risico op oververhitting van uw woning in de zomersituatie te duiden. Net als de BENG-indicatoren is ook TO-juli een stuurmiddel. Het voldoen aan TO-juli betekent dat je de mogelijkheid hebt om het zomercomfort in zekere mate beter te beheren en te beheersen.

3. BOUWTECHNISCHE OMSCHRIJVING

WONINGTYPES

De woningen in het plan worden met benamingen en bouwnummers aangeduid.

Overzicht bouwnummers:

Hoevewoningen type T1:	bouwnummers 01, 05 en 16
Hoevewoningen type T2:	bouwnummers 02, 03, 06, 13, 14 en 17
Hoevewoningen type T3:	bouwnummers 04 en 15
Hoevewoningen type T4:	bouwnummers 07 en 18
Hoevewoningen type T5:	bouwnummers 08 en 19
Hoevewoningen type T6:	bouwnummers 09 en 20
Hoevewoningen type T7:	bouwnummers 10 en 21
Hoevewoningen type T8:	bouwnummer 11

Peil van de woning

Als peil (P) niveau = 0 wordt de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer van de woning aangehouden. Vanuit het peil worden alle hoogtematen gemeten. De hoogte van het peil ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt door de gemeente aangegeven en betreft 15,3m +NAP. Indien de maatvoering wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of wand- en vloerafwerking, zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Bij het uitwerken van uw woning is rekening gehouden met een (later door u aan te brengen) vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen.

Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering, het op hoogte brengen van het terrein en de aanleg van de woningtoegangspaden worden de benodigde ontgravingen verricht. De tuin alsmede het gebied rondom uw woning zal aangelegd worden conform het inrichtingsplan. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond inklinkt. Hierdoor kan het na oplevering nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder eventuele garantie- en waarborgregelingen.

Op de kavel zijn in de grondleidingen voor bijvoorbeeld riolering, hemelwater en nutsvoorzieningen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Kijk hiervoor op de revisietekening (bij oplevering) voor de positie van de (indicatieve) ligging van mogelijke leidingen.

Terreininrichting

Bestrating

Het pad aan de voorzijde van de woning en rondom de gemeenschappelijke bergingen wordt uitgevoerd conform het inrichtingsplan. Het verhoogde privégedeelte direct achter de woning wordt uitgevoerd conform het inrichtingsplan. De parkeerplaatsen worden aangelegd met halfopen grastegels. Het inrichtingsplan bevat een verdere uitwerking van de terreininrichting.

Erfafscheiding

Tussen de woningen aan de achterzijde, over de diepte van het privégedeelte, worden privacy schermen gerealiseerd. Er worden verder geen erfafscheidingen gemaakt.

Pergola

Achter de woningen wordt over de breedte van de woningen een houten pergola aangebracht, conform de kleur- en materiaalstaat.

Beplanting en algemene verlichting

Beplantingen en permanente algemene verlichtingen worden aangebracht conform het inrichtingsplan.

Riolering

Vuilwater

Riolering wordt uitgevoerd in kunststof, compleet met de nodige hulpstukken, zoals ontstoppings-, verloop- en spruitstukken en beluchtingen. De riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool en aangebracht in:

Toiletruimte:

- Toilet
- Fonteintje

Keuken:

- Aansluitmogelijkheid spoelbak, wordt afgedopt net boven de vloer
- Aansluitmogelijkheid vaatwasser (gecombineerd met spoelbak), wordt afgedopt boven de vloer

Ruimte onder de trap:

- Warmtepomp

Badkamer:

- Toilet
- Wastafel
- Douche

Technische ruimte:

- Wasmachine/-droger

Berging 2^e verdieping:

- Aansluitmogelijkheid voor 2^e badkamer/toilet

Hemelwater

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden in zink, conform de kleur- en materiaalstaat, uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden in zink uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de leidingen en op de wadi's in het gebied. De riolering in de grond wordt uitgevoerd in PVC en wordt gescheiden aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool.

Fundering

Aan de hand van resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt door de constructeur het funderingssysteem vastgesteld. De woning wordt voorzien van een betonvloer, gefundeerd op een strokenfundering met palen. De woning is voorzien van een kruipruimte, toegankelijk via het kruipluik achter de voordeur.

Vloeren

De beganegrondvloer bestaat uit een betonvloer met een gemiddelde Rc-waarde van minimaal 5 m2 K/W. De Rc-waarde is de warmteweerstand van een constructie, oftewel het geeft het isolerende vermogen van de constructie aan. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als CLT-vloer. Het plafond wordt niet nader afgewerkt, waardoor het hout en de v-naden van de vloerdelen in het zicht blijven.

Plafonds

In de entreehal, het toilet, de bijkeuken, de badkamer, de overloop op de 1e verdieping, overloop op de 2e verdieping (inclusief trap en berging) en onder de dakplaat wordt (deels) een verlaagd plafond in gipsplaat aangebracht, afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Onder het dak worden, daar waar constructief nodig, liggers/balkconstructies opgenomen en afgewerkt met gipsplaat, conform de kleur- en materiaalstaat.

Wandconstructies

De woningscheidende wanden, binnenspouwbladen van de gevel en constructieve binnenwanden worden grotendeels opgebouwd uit CLT-wanden. De dikte van deze wanden wordt bepaald aan de hand van de berekeningen van de constructeur, installatieadviseur en volgens de geldende geluidsvoorschriften. De CLT-wanden worden afgewerkt met gipsplaten, klasse B. Alle niet-dragende binnenwanden worden opgebouwd uit metalstudwanden, die afgewerkt worden met gipsplaten, klasse B.

De geïsoleerde buitengevels van de woning worden afgewerkt met metselwerk in de kleur conform de afwerkstaat. De Rc-waarde van de gevel is minimaal 6,0 m2K/W.

Dakconstructie

Het dak zal bestaan uit een geïsoleerde dakplaat. Daar waar constructief nodig, worden liggers/balkconstructies in of onder de dakplaten opgenomen. Deze blijven in het zicht. De Rc-waarde van het dak is minimaal 7,0 m²K/W. De afwerking van het dak bestaat uit een metalen feldak. Het dak wordt verder voorzien van het benodigde dak doorvoeren.

Staalconstructie

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructieonderdelen die in het zicht komen, worden in kleur conform de kleur- en materiaalstaat afgewerkt of afgetimmerd.

Berging

De woningen krijgen in het mandelige terrein een houten berging.
De berging is aangesloten op het elektra van de privé-meterkast.

Buitgevels

De gevels bestaan uit een variatie van gemetselde verbanden, voegen en dilataties, afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat. Onder de ramen op de tweede verdieping wordt een kunststenen spekband opgenomen, conform de kleur- en materiaalstaat.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitengevelkozijnen

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout met duurzaamheidsklasse 2 en dekkend geschilderd in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de kozijnen wordt geschilderd in dezelfde kleur als de buitenzijde.

Binnendeurenkozijnen

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in metalen systeemkozijnen zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgelakt in wit.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeur. De binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt in wit. Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte opengelaten van +/- 28 mm voor het vrij draaien van de deuren en de benodigde ventilatie. Hierbij is rekening gehouden met de door u zelf aan te brengen vloerafwerking.

De deur naar de technische ruimte en de ruimte onder de trap zal worden voorzien van een valdorpel onder de deur i.v.m. geluidwering. De meterkastdeur zal worden voorzien van ventilatie conform de eisen van de nuts-partijen.

Voordeur

De voordeur wordt uitgevoerd als geïsoleerde houten deur met een brievenbus en dekkend geschilderd in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Bergingsdeur

De bergingsdeuren worden uitgevoerd als houten deur, dekkend geschilderd in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Beglazing

In vrijwel alle buitenkozijnen, ramen en deuren wordt blank, isolerend glas, type HR+++, aangebracht. Er wordt geen zonwering aangebracht. Het dakraam wordt voorzien van HR++ - beglazing. Daar waar nodig wordt doorvalveilig en/of brandwerend glas toegepast conform de eisen van het Bouwbesluit.

Trappen en hekwerken

De trappen en hekwerken in de woning worden uitgevoerd in vurenhout, inclusief balustrade/leuning. De trap naar de 1e verdieping wordt als een dichte trap uitgevoerd en de trap naar de 2e verdieping als een open trap. Langs de vloerrand van het trapgat wordt op de verdiepingen een houten balustrade geplaatst. Langs de wanden worden houten ronde leuningen aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende veiligheidscilindersloten en beslag met kerntrekbeveiliging die voldoen aan SKG-kwaliteitseisen en inbraakwerendheidsklasse 2. Bij de voordeur worden een buitenlamp met huisnummer en een RVS ronde drukbel opgenomen. De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren. De deurkrukken en rozetten zijn van aluminium. De binnendeuren worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

Wandafwerking

De metalstudwanden worden, waar van toepassing, klasse B opgeleverd. Dit houdt in dat de wanden veelal geschikt zijn voor behang. De ondergrond is nog zichtbaar, maar de meeste wandafwerkingen kunnen hierop aangebracht worden.

De woning wordt niet voorzien van behangwerk. Voor de fijnere behangsoorten en voor het sausen van de wanden moeten deze door uzelf nog worden afgewerkt of voorbehandeld.

Tegelwerken

De sanitaire ruimten worden met tegelwerk opgeleverd.

De badkamer wordt voorzien van vloertegels in de afmeting 60 x 60 cm, type Mosa. Waar nodig worden de vloertegels gezaagd om afschot en aansluiting op de douchegoot te realiseren.

Het toilet wordt voorzien van vloertegels, in afmeting 30 x 30 cm, type Mosa. De wandtegels worden uitgevoerd in Mosa 30 x 45 cm, horizontaal.

Het vloertegelwerk is niet strokend met het wandtegelwerk.

Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel geplaatst.

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen in ruimten met tegelwerk worden afgekit met sanitairkit. De kleur van het kitwerk wordt afgestemd op de kleur van het tegelwerk.

Het wandtegelwerk in de badkamer wordt tot aan het plafond aangebracht.

Het wandtegelwerk van het toilet wordt tot ca. 120 cm+ vloerpeil aangebracht. Boven het wandtegelwerk zullen de wanden klasse B afgewerkt worden.

Uiteraard kunt u ervoor kiezen om uw badkamer en toilet volledig naar eigen wens af te werken binnen de 'spelregels' welke omschreven staan in de 'Wegwijzer kopersopties'. U kunt hiervoor terecht bij de betreffende showroom. Eventuele meerkosten ten opzichte van de verrekenprijs worden verrekend via het meer- en minderwerk.

Dekvloeren

De vloeren van alle ruimten, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van een isolatieplaat, waarop de o.a. vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht. Het geheel wordt afgewerkt met een anhydrietdekvloer en de badkamer en het toilet met een zandcement dekvloer.

De dekvloer wordt handmatig aangebracht, waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig kunnen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. De kans is groot dat er voor de gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisielaag.

Een vloerafwerking van parket, tegels of kurk altijd ca. 10 mm van alle wanden vrijhouden.

Wij raden aan dit goed met de leverancier van de vloerafwerking af te stemmen. Zij kunnen adviseren óf en welke voorzieningen getroffen moeten worden voor de definitieve vloerafwerking. De woning wordt niet voorzien van vloerplinten.

Wij adviseren u om niet in dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of nieten in verband met het risico op het beschadigen van de aanwezige leidingen. Eventuele beschadigingen als gevolg hiervan vallen buiten de garantie.

Vensterbanken

Op de binnenspouwbladen ter plaatse van raamkozijnen met een borstwering worden houten vensterbanken aangebracht. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

Keuken

De woning wordt niet voorzien van een keuken. De aansluitpunten worden aangebracht conform de 0-tekening. In de CLT-wanden kunnen geen leidingen worden gefreesd. De 'optie kookeiland t.b.v. hoekwoningen' is tot aan de sluitingsdatum in de 'Wegwijzer kopersopties' mogelijk. Ten behoeve van het plaatsen van de keuken adviseren wij u om een voorzetwand te plaatsen, waarachter u zelf het leidingwerk naar de gewenste positie kunt verslepen. Wij ontvangen uw eventuele wijzigingsverzoeken hiervoor graag vóór de sluitingsdatum.

Het plaatsen van de keuken dient na de oplevering van uw woning plaats te vinden en valt buiten de garantieregeling.

Zonwering

Er wordt geen zonwering aangebracht, met uitzondering van het dakraam. Het dakraam wordt voorzien van een handbediende zonwering. Er zullen loze leidingen worden aangebracht naar de kozijnen conform de verkooptekeningen. Het plaatsen van zonwering dient na de oplevering van uw woning plaats te vinden en valt buiten de garantieregeling.

Schilderwerk

De buiten- en binnenzijde van de gevelkozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd. Overige betimmeringen in de woning, als spiegelstukken, aftimmerlatten bij de houten kozijnen, bovenzijde van de trapbomen en traphekken worden afgeschilderd. Uitzondering zijn de boven- en onderzijde van treden en stootborden; deze worden enkel van grondverf voorzien. Schroef- en nagelgaten van glaslatten zijn niet gestopt. Trapleuningen blijven onbehandeld.

De binnenkozijnen en deuren in uw appartement zijn fabrieksmatig wit afgewerkt.

Klimaatinstallatie

Algemeen

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten indien er verwarmingselementen geïnstalleerd zijn, waarbij geldt dat in uw woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, alle ramen en deuren gesloten zijn en deze ruimten gelijktijdig worden verwarmd. Onderstaande temperaturen gelden enkel voor verwarmen, niet voor de beperkte koelmogelijkheid van de warmtepomp.

Ruimte	Minimale temperatuur
Woonkamer, (bij)keuken	22° Celsius
Slaapkamers	20° Celsius
Entree, trap, inpandige berging en overloop	18° Celsius
Toilet	18° Celsius
Badkamer	22° Celsius (mits Elektrische radiator toegepast)

De woning wordt voorzien van een water-waterwarmtepomp, die fungeert als centrale verwarmingsinstallatie en zorgt voor de warmwatervoorziening. De water-water warmtepomp bestaat uit een binnenunit en een bodembron. De bodembron onttrekt energie uit de bodem en geeft deze d.m.v. gevulde leidingen af aan de binnenunit. De binnenunit zet de energie om in verwarming van de woning en het warme tapwater. Voor de opslag van warm water wordt een boiler van 180 liter toegepast.

Temperatuurregeling

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer, met naregeling in slaapkamers.

Vloerverwarming als hoofdverwarming

De gehele begane grond, 1e en 2e verdieping van de woning worden verwarmd door vloerverwarming op basis van hoofdverwarming. Uitzondering hierop zijn de meterkast en technische ruimte. In de badkamer wordt tevens een elektrische handdoekradiator aangebracht. De capaciteit van de vloerverwarming is berekend op een steenachtige vloerafwerking. Het uitgangspunt voor de berekeningen is het toepassen van een vloerafwerking met een warmteweerstand van 0,08 m²K/W of lager. Ons advies is echter om bij het uitzoeken van de vloerafwerking een warmteweerstand van 0,02 m²K/W te hanteren. Het toepassen van hoog isolerende vloerafwerkingen wordt afgeraden, omdat de genoemde temperaturen dan mogelijk niet gehaald kunnen worden.

Elektrische verwarming

De badkamer is standaard voorzien van vloerverwarming. Omdat vloerverwarming alleen onvoldoende capaciteit biedt om de vereiste temperatuur in de badkamer te behalen, wordt aanvullend een elektrische radiator geplaatst.

In de verrekenningsprijs van het tegelwerk en sanitair is, conform het showroomvoorstel, een witte elektrische radiator opgenomen.

Waterinstallatie

Waterleidingen

De waterleidingen worden aangelegd in kunststof. De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepomp aangelegd. De warmwatervoorziening is afgestemd op maximaal 2 tappunten gelijktijdig gebruik.

De waterleidingen zijn (met uitzondering van de technische ruimte) weggewerkt in de wanden, vloeren en daar waar mogelijk in leidingkokers en leidingkoven. De volgende tappunten worden aangesloten;

Koud water:

- De fonteinkraan in de toiletruimte.
- Het toiletreservoir in de toiletruimte en badkamer.
- De wastafelkraan in de badkamer.
- De douchemengkraan in de badkamer.
- Warmtepomp.
- De wasmachinekraan.
- Afgedopt aansluitpunt keuken t.b.v. de gootsteen en de vaatwasser.
- 2-zijdig afgedopt aansluitpunt t.b.v. optionele 2e badkamer op de 2e verdieping i.p.v. berging.

Warm water:

- De wastafelkraan in de badkamer.
- De douchemengkraan in de badkamer.
- Afgedopt aansluitpunt keuken.
- 2-zijdig afgedopt aansluitpunt t.b.v. optionele 2e badkamer op de 2e verdieping i.p.v. berging.

Sanitair

De woning wordt compleet met sanitair opgeleverd. De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering.

Het sanitair, tegelwerk en de elektrische handdoekradiator worden standaard geleverd en aangebracht conform de sanitairleaflet 'Wonen in de Ooij, Hoevewoningen' en op de posities zoals op de verkooptekeningen aangegeven. Aansluitend wordt een 0-tekening opgesteld door de showroom. De getekende indeling op de verkooptekeningen is indicatief.

Desgewenst kunnen, vóór de sluitingsdatum, wijzigingen worden doorgevoerd in het type sanitair door een bezoek te brengen aan de showroom. In de bijlage 'Wegwijzer kopersopties' leest u hier meer over.

Ventilatievoorzieningen

In uw woning wordt de ventilatievoorziening uitgevoerd als gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning (WTW). De afvoer is mechanisch en zal worden aangebracht in de keuken, het toilet, de badkamer en de technische ruimte. De aanvoer is via inblaasventielen/roosters in de verblijfsruimten. In de keuken kan alleen gebruik worden gemaakt van een recirculatie-afzuigkap. Het is niet toegestaan om een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem, omdat dit de werking van het systeem ontregelt. Bij dit systeem zijn er geen ventilatieroosters in de gevelkozijnen aanwezig.

De afzuigpunten worden voorzien van witte kunststofventielen. De posities en aantallen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening en de exacte positie wordt bepaald door de installateur. De afzuigventielen kunnen niet worden verplaatst.

De meterkast wordt voorzien van ventilatieroosters.

Bediening

De bediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer, met CO2-meting in de woonkamer en hoofdslaapkamer (slaapkamer 1).

Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie worden zoveel mogelijk weggewerkt boven de verlaagde plafonds in de verkeersruimten, de badkamer, het toilet en eventuele koven. In de technische ruimte zal het leiding- en kanaalwerk in het zicht blijven; dit werken wij niet nader af.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. In de meterkast wordt een standaardgroepenkast voor minimaal 5 groepen geplaatst, inclusief kookgroep.

De installatie wordt aangelegd conform de NEN 1010 en de symbolen zoals aangegeven op de verkooptekeningen (plaatsaanduiding is om en nabij) en is opgebouwd in een centraal meerdozensysteem en afgemonteerd met inbouwschakelmateriaal. Ter plaatse van de centraaldoos kan de eindgebruiker een armatuur bevestigen.

De schakelaars bevinden zich op circa 1.050 mm boven de vloer. De loze leidingen bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer. De wandcontactdozen bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer.

Indien de wandcontactdozen in combinatie worden uitgevoerd met een schakelaar, wordt de hoogte van de schakelaar aangehouden.

De elektraleidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren, voor zover niet anders aangegeven. Uitgezonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd; daar is type opbouw toegepast.

Loze leidingen elektra, telefoon- en televisieaansluitingen

In de woonkamer en slaapkamers worden loze leidingen geplaatst, zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze leidingen kunnen worden gebruikt voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie- of data-aansluitingen. T.b.v. het elektrisch laden van een auto zal een extra sparing door de fundering t.p.v. de voordeur worden opgenomen. Alle loze leidingen worden voorzien van niet-afgemonteerde utp of schakeldraad.

De elektrische installatie in de privéberging wordt uitgevoerd als opbouwinstallatie en aangesloten op de meterkast. De installatie bestaat uit een schakelaar, wandcontactdoos en een lichtpunt (zonder armatuur).

Zwakstroominstallatie

De woning is voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een RVS ronde beldrukker naast de voordeur, een schel in de entree en een transformator in de meterkast.

Rookmelders

De voorgeschreven rookmelders zijn onderling gekoppeld. Het aantal en de locatie op de tekening zijn indicatief weergegeven. Ten behoeve van de elektrische voeding worden de rookmelders aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

PV-panelen

Er worden standaard geen PV-panelen aangebracht. Optioneel kunt u vóór de sluitingsdatum kiezen voor een PV-panelenpakket om de woning verder te verduurzamen, bijvoorbeeld richting een nul-op-de-meterwoning of ter ondersteuning van het laden van een elektrische auto.

Schoonmaken en opleveren

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten: deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

4. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

	Onderdeel	Materiaal	Afwerking	Kleur
METSELWERK	Baksteen, gevels en plinten	DC Bricks	Bont gevlekt	Rood-geel
	Baksteen, dakkapellen en gevelvlakken tweede verdieping	DC Bricks, deels steenstrips	Bont gevlekt	Rood-geel
	Voegwerk			Lichtgrijs
RUWBOUWTIMMERWERK	Dakbalken t.b.v. feldsak	Hout	Geïmpregneerd	
	Balken pergola	Hout	Onbehandeld	
METAALCONSTRUCTIEWERK	Ronde kolommen pergola	Stalen buisprofiel	Verzinkt	Zink
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	Deuren, kozijnen incl. draaiende delen	Hout	Dekkend geschilderd	RAL 6021
	Dakraam			Buitenzijde antraciet
	Hang- en sluitwerk	RVS	Geborsteld	Naturel
DAKBEDEKKINGEN	Felsdaken	Metaal	Gecoat	Natuurblank
NATUUR- EN KUNSTSTEEN	Waterslagen/zitbanken raamopeningen	Biobased composietsteen		Textuur 24 Marrone
	Spekbanden voorgevel	Biobased composietsteen		Textuur 24 Marrone
	Dorpels kozijnen, buitenwanden begane grond	Biobased composietsteen		Textuur 24 Marrone
METAAL- EN KUNSTSTOFWERK	Daktrimmen feldsak	Metaal	Gecoat	Natuurblank
	Daktrimmen dakkapellen	Metaal	Gecoat	Natuurblank
PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN	Onderzijde verdiepingsvloeren	CLT	Zichtkwaliteit, onbehandeld	CLT
	Onderzijde schuin dak	Gipsplaat	Klasse B	
	Verlaagde plafonds en koven	Gipsplaat	Klasse B	
AFBOUWTIMMERWERK	Houten gevelbekleding naast voordeur	Verduurzaamd Fraké		RAL 6021
DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	Hwa's voorgevel	Aluminium	Coil-coating	Natuurblank
	Mastgoot voorgevel	Aluminium	Coil-coating	Natuurblank
	Hwa's achtergevel achter metselwerk, in negge	Aluminium	Poedercoating	RAL 6021
ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	Verlichtingsarmatuur voorgevel	Wandlamp		
	Verlichtingsarmatuur achtergevel	Wandlamp		
	Beldrukker	Rond in RVS		

5. AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer, keuken	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	CLT hout in blanke ongelakte uitvoering.
Bijkeuken	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,2m1 en verder sauswerk, in kleur wit.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Entree	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Overloop 1 ^{ste} verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Overloop 2 ^{de} verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Slaapkamers 1 ^{ste} verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	CLT hout in blanke ongelakte uitvoering. Koof en schuin dak gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Slaapkamers 2 ^{de} verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.
Technische ruimte 1 ^{ste} verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.	CLT hout in blanke ongelakte uitvoering. Schuin dak gipsplaat, klasse B afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.
Berging 2 ^{de} verdieping	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.	Gipsplaat, klasse B afgewerkt. Leidingwerk installatie opbouw in het zicht.
Trap		Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	Trap afgelakt m.u.v. treden en stootborden.
Trapkast	Dekvloer	Gipsplaat, klasse B afgewerkt.	Trap in grondverf.